

01/04/2017

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars GFC GALIOEN-FREGATTE-CARAVELLE, portiekenlaan te

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 01/04/2017 van 09h30 tot 11h40
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	3305,00	39
	waren vertegenwoordigd	3895,00	56
	waren afwezig	2690,00	53
	totaal	9890,00	148

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Serge Mulkers
Stemopnemer : Dhr Thierry Vandamme
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 26/3/2016

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 2 en 3 werden nagezien door Serge Mulkers.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningscommissaris blijft Dhr Mulkers (G 0506).

5. Verrekening verwarming en warm water

* De doorrekening van de verwarming en het warm water gebeurt op basis van de individuele tellers : verwarming met urentellers en warm water met watermeters.
Uit een controle is gebleken dat bijna 20% van de meters niet naar behoren werken. Deze toestellen worden hersteld of vervangen. De kosten daarvan zijn privaatief.

Controle vereist toegang tot het appartement of de flat in kwestie. Indien de syndicus geen toegang heeft, zal hij de sleutel opvragen. Geeft de betrokken eigenaar of huurder geen medewerking, dan wordt de verwarming én het warm water afgesloten.

De syndicus zal op een billijke manier verbruik van warm water en verwarming schatten bij die eigendommen met een nul-verbruik waarvan geweten is dat zij afgelopen jaar werden bewoond.

* In de semesterafrekening van 30/6/2017 zal het verbruik van 1/7/16 tot 30/6/17 worden verrekend. Daarna zal in elke semesterafrekening de verwarming en het warm water van de afgelopen 6 maanden worden opgenomen.

6. Toestand van de gemeenschappelijke leidingen verwarming en warm water

Edgar Vissers controleert op heel regelmatige basis de toestand van leidingen, kranen en toebehoren om aldus schade door lekkage tot een absoluut minimum te herleiden.

7. Toestand van de daken - isolatie

* Na overleg wijst de vergadering vernieuwing van de volledige dakverdichting van de zesde verdieping toe aan ATAB Gistel, voor de bestekprijs 37.031 Euro BTWi. De werken kunnen nog voor de de zomervakantie worden uitgevoerd en het zal met 9 cm PIR worden geïsoleerd.

* Om mogelijke onvoorziene meerkosten in te sluiten wordt een budget van 40.000 Euro (4 Euro per aandeel) voorzien en aan alle eigenaars ten belope van hun aandeel opgevraagd samen met dit verslag. Bedrag te betalen uiterlijk tegen 31/5/2017. Betaling na 31/5/2017 zal aanleiding geven tot een supplement van 1% per begonnen maand vertraging.

* De syndicus en het TC (Edgar Vissers (C 0302), Jean-Pierre Dupont (F 0501) en Frans Christiaens (C 0503) volgen de werken op van nabij.

8. Verfwerk van de gevel Caravelle

* Op 12/1/2016 werden zowel NV Isignia (de schilder) als het studie bureau veroordeeld tot betaling van 47.000 Euro als vergoeding voor een slecht uitgevoerde gevelrenovatie. Op 9/6/2016 gingen de veroordeelden evenwel in beroep. Advocaat Versyp heeft er echter voor gezorgd dat de gelden (49.765 Euro) werden "gekantonneerd" in afwachting van een vonnis in beroep.

* Schildersbedrijf A2Z heeft de gevel herschilderd in 2012, maar ook dit werk is niet zonder fouten. A2Z zou in de zomer van 2015 retouches uitvoeren maar heeft dit niet gedaan. Het bedrijf werd daarover vele malen gecontacteerd, zelfs aangetekend, zonder gevolg. Advocaat Geert Lambert heeft het bedrijf in gebreke gesteld, eveneens zonder gevolg.

Vergadering beslist dit jammerlijke dossier af te sluiten zonder verder gevolg en A2Z renovatie dus niet voor de rechtbank te dagen.

9. Herstel - renovatie van de gevel(s)

Vergadering geeft volmacht aan de raad om een studie- of architectenbureau te gelasten met het uitwerken van mogelijke oplossingen (bvb bezetting middels crepie, sidings of beplating - tresa of keramiek). Deze oplossingen laten ook toe de gevel bijkomend te isoleren.

Bedoeling is om de vergadering volgend jaar uit enkele oplossingen een keuze te kunnen maken die dan vervolgens verder dient te worden uitgewerkt.

Om de gevel in de Arendlaan een nettere aanblik te geven zal de syndicus nagaan of het lokaal bijwerken van het afgebladderde schilderwerk aan een billijke prijs mogelijk is.

10. Parlofonie : vernieuwing van het systeem

Vernieuwing van de volledige parlofonie-installatie wordt toegewezen aan Danny Sarrazijn uit Lombardsijde. Vernieuwing omhelst in iedere inkomhal de plaatsing van een digitaal bellenbord, met camera én - in elke eigendom - een handenvrije parlofoon. Elke eigenaar kan wel, mits meerprijs, kiezen voor een videofoon. Als alle details bekend zijn, zal de syndicus elke eigenaar informeren per brief en daarbij zijn voorkeur vragen.

11. Brandveiligheid gebouw

Het gebouw dateert van 1965 en voldoet, naar huidige maatstaven althans, niet echt aan de actuele brandnormen. Er zijn bijgevolg een aantal verbetering mogelijk :

- De appartementsdeuren vervangen door brandwerende types => privatief : de syndicus vraagt de eigenaars die hierin zijn geïnteresseerd dit te willen melden aan de syndicus. Bij een voldoende aantal kan een groepsbestelling worden overwogen. Een indicatieve prijs bedraagt 1.000 Euro.

- Plaatsen noodverlichting in gangen en trappen van het gebouw => gemeenschappelijk

- Installeren van een brandmeldingssysteem, eventueel op basis van rookdetectie => gemeenschappelijk

- Plaatsen rookdetectoren in de privatieve delen is verplicht bij verhuring => privaatief.
- Plaatsen van een brandblusser in de privatieve delen is verplicht bij vakantieverhuring => privaatief.

12. Elektriciteit in de garages

Er zijn eigenaars die al elektriciteit in hun garage hebben. Daar is te onderzoeken vanwaar die afkomstig is en hoe die wordt aangerekend.

Meerdere eigenaars hebben er geen, maar willen dat wel.

Aan dit verslag is een vraagformulier toegevoegd waarmee de syndicus de toestand in kaart kan brengen. Na analyse zal worden onderzocht hoe aan de wensen kan worden voldaan.

13. Bestemming huurgelden conciërgerie

* De in 2016 ontvangen huur (3.325 Euro) zal in de kostenafrekening van 30/6/2017 als opbrengst worden geboekt ter compensatie van de kosten aan de conciërgerie in 2016.

* De reeds ontvangen en nog te ontvangen huurgelden van 2017 en volgende jaren, zullen systematisch aan het reservefonds worden toegevoegd.

14. Renovatie van appartementen en flats

Bij recente renovaties werd overlast en schade veroorzaakt. Eigenaars die van plan zijn hun eigendom te renoveren moeten volgende richtlijnen in acht nemen :

* Licht de syndicus op voorhand in van uw verbouwwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.

* Hang een nota in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.

* Voer geen werken uit die lawaai veroorzaken tijdens schoolvakanties en weekends. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.

* Begin de werken met het afdichten van alle verluchttingsopeningen en schachten. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven- en ondergelegen eigendommen.

* Open in geen geval technische kokers. Menige keren beschadigt een vallende steen toevoer- en afvoerleidingen met waterschade tot gevolg.

15. Diversen

* De eigenaar van de naast elkaar gelegen flats 0403 en 0404 in Galioen verzoekt de toelating om beide flats te verenigen in één, middels plaatsing van een toegangsdeur in de gang.

Het verzoek wordt unaniem ingewilligd.

* Er ligt nogal wat vuil op het garagedak. De syndicus zal dit laten opruimen.

* De regenwaterafvoeren van de dakterrassen is te controleren. Er zou gras staan op het terras van F 0502 en dit kan de afvoer hinderen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitéit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 01/05/2017

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 01/08/2017

voor de syndicus, Frank Rouseré